

K/S Falkoner Alle 90, Frederiksberg

c/o Nectar Management A/S, Regnbuepladsen 5, 4. sal, 1550 København V

CVR-nr. 21 27 46 82

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2017.



Birgitte Aaslyng
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Falkoner Alle 90, Frederiksberg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 26. april 2017

Bestyrelse


Søren Milner
formand

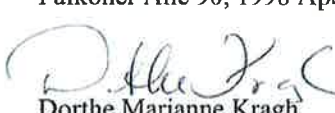
Jim Alkirk

Dorthe Marianne Kragh


Henrik Vad

Komplementar

Falkoner Alle 90, 1998 ApS


Dorthe Marianne Kragh
Søren Milner
Henrik Vad



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Falkoner Alle 90, Frederiksberg

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Falkoner Alle 90, Frederiksberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26. april 2017

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 74 20 99 36

Ole Skou
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Falkoner Alle 90, Frederiksberg
c/o Nectar Management A/S
Regnbuepladsen 5, 4. sal
1550 København V

CVR-nr.: 21 27 46 82
Stiftet: 4. november 1998
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
19. regnskabsår

Bestyrelse

Søren Milner, formand
Jim Alkirk
Dorthe Marianne Kragh
Henrik Vad

Komplementar

Falkoner Alle 90, 1998 ApS

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.664 t.kr. mod 4.489 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.226 t.kr. mod 3.536 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsåret afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste	3.663.509	4.489.302
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.000.000	0
Driftsresultat	7.663.509	4.489.302
2 Andre finansielle indtægter	456.802	18.865
3 Øvrige finansielle omkostninger	-894.065	-972.305
Årets resultat	7.226.246	3.535.862
Forslag til resultatdisponering:		
Udlodning	500.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	6.726.246	2.535.862
Disponeret i alt	7.226.246	3.535.862

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
Note	kr.	kr.
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	102.000.000	98.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>102.000.000</u>	<u>98.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>102.000.000</u>	<u>98.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	79.507
Andre tilgodehavender	146.328	0
Periodeafgrænsningsposter	67.794	0
Tilgodehavender i alt	<u>214.122</u>	<u>79.507</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>214.122</u>	<u>79.507</u>
Aktiver i alt	<u>102.214.122</u>	<u>98.079.507</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	4.400.000	4.400.000
6	Overført resultat	48.775.595	42.049.349
	Egenkapital i alt	53.175.595	46.449.349
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	42.530.389	44.255.798
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.997.583	2.977.148
	Gæld til tilknyttede virksomheder	169.221	167.620
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	45.697.193	47.400.566
7	Gældsforpligtelser	1.916.696	2.541.570
	Gæld til pengeinstitutter	880.902	705.185
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.041	0
	Anden gæld	474.695	982.837
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.341.334	4.229.592
	Gældsforpligtelser i alt	49.038.527	51.630.158
	Passiver i alt	102.214.122	98.079.507
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Personaleomkostninger		
Der er ingen ansatte i selskabet, hvorfor der ikke er udbetalt vederlag.		
2. Andre finansielle indtægter		
Kursgevinster på lån	456.802	18.865
	456.802	18.865
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	10.976	6.671
Andre finansielle omkostninger	883.089	965.634
	894.065	972.305
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	66.903.012	66.903.012
Kostpris 31. december 2016	66.903.012	66.903.012
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	31.096.988	31.096.988
Årets regulering til dagsværdi	4.000.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	35.096.988	31.096.988
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	102.000.000	98.000.000

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund, idet beregnings grundlaget er som følgende: (lejen - anslåede drift)/afkastkrav:

Anvendt afkastprocent: 5,5%

Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	4.400.000	4.400.000
	4.400.000	4.400.000

6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2016	42.049.349	39.513.487
Årets overførte overskud eller underskud	6.726.246	2.535.862
	48.775.595	42.049.349

7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.916.696	34.665.722	44.447.085	46.797.368
	1.916.696	34.665.722	44.447.085	46.797.368

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 44.447 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 102.000 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen udgør samlet sikkerhedsstillelse 223 t.kr.

9. Eventualposter
Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har indgået en administrationsaftale med 6 måneders opsigelse og den samlede forpligtelse udgør 180 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Falkoner Alle 90, Frederiksberg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omhandler huslejeindtægter ekskl. moms som indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Ejendomsomkostninger omfatter de af ejendommens drift direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikringer mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejerne.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles nominel værdi.